

VOUS ACHETEZ AVEC LE PRET A TAUX ZERO - PTZ+ NOUVELLES CONDITIONS AU 1^{er} JANVIER 2012

CONDITIONS LIEES A L'EMPRUNTEUR

■ QUI PEUT EMPRUNTER ?

Le PTZ+ est accessible au **primo accédant candidat à l'acquisition de sa résidence principale**, dont le **montant total des ressources est inférieur à un plafond**, fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage.

Pour l'année 2012, les plafonds sont les suivants :

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	43 500 €	30 500 €	26 500 €	26 500 €
2	60 900 €	42 700 €	37 100 €	37 100 €
3	73 950 €	51 850 €	45 050 €	45 050 €
4	87 000 €	61 000 €	53 000 €	53 000 €
5	100 050 €	70 150 €	60 950 €	60 950 €
6	113 100 €	79 300 €	68 900 €	68 900 €
7	126 150 €	88 450 €	76 850 €	76 850 €
8 et plus	139 200 €	97 600 €	84 800 €	84 800 €

Le plafond à prendre en compte correspond au plus élevé des deux montants suivants :

- **somme des revenus fiscaux de référence** de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de **l'année n-2**, (2010 pour une offre de prêt en 2012) ;
- **le coût total de l'opération divisé par dix.**

Le prêt à 0% n'est pas accordé pour l'acquisition d'un logement destiné à être occupé par un ascendant ou un descendant de l'emprunteur. L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. Toutefois, cette condition n'est pas exigée pour les titulaires d'une carte d'invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie (incapacité absolue d'exercer une activité professionnelle), les bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé ou d'éducation spéciale et les victimes de catastrophes rendant leur logement inhabitable.

CONDITIONS LIEES AU LOGEMENT

■ LES OPERATIONS FINANÇABLES

- LOGEMENTS NEUFS

- . La construction ou l'acquisition d'un appartement neuf (annexes et garages compris),
- . La construction ou l'acquisition d'une maison neuve et le cas échéant du terrain.
- . La transformation en logements de locaux non destinés à l'habitation dont l'emprunteur est déjà propriétaire et le cas échéant l'acquisition de ces locaux. Cette opération est assimilée à une opération dans le neuf pour ce qui est des montants du PTZ.
- . La location accession, le PTZ+ peut se cumuler avec un PSLA (prêt social de location accession).

A compter du 1er juin 2012, le PTZ+ pourra financer l'acquisition d'un logement suivie de travaux, rendant le bien assimilable à un logement neuf.

- LOGEMENTS ANCIENS

L'acquisition d'un logement du parc social par son occupant

Le PTZ + peut financer l'acquisition de la nue-propriété, l'usufruit, le rachat parts de SCI ou d'indivision, en vue de l'acquisition totale du logement.

■ LA NOTION DE RESIDENCE PRINCIPALE

L'occupation du logement financé au titre du prêt à 0% doit se faire dans l'année qui suit la déclaration d'achèvement des travaux, ou dans l'année qui suit la signature de l'acte d'acquisition, lorsque celle-ci est postérieure à l'achèvement des travaux.

Le propriétaire doit occuper les lieux au moins 8 mois par an, sauf cas, obligation professionnelle, raison de santé.

Pour des raisons professionnelles, familiales ou de santé, il est possible de louer le logement, sous certaines conditions, tant que le prêt n'est pas remboursé. Le logement sera mis en location pour 6 ans maximum.

Le logement peut être mis en location pour 6 ans maximum (logement acquis en vue de la retraite, ou mobilité (raisons professionnelles, familiales, santé, invalidité). La location est soumise à conditions (loyer et ressources du locataire selon les plafonds PLS).

Des circonstances familiales ou professionnelles peuvent justifier le transfert du PTZ+ sur une nouvelle opération dès lors qu'il s'agit d'une acquisition dans le neuf, condition exigée même si le PTZ avait été accordé sur de l'ancien.

CARACTERISTIQUES DU PRET À 0%

■ MONTANT DU PRET- LOGEMENT NEUF

Le prêt correspond à une quotité (1) appliquée au montant de l'opération, dans la limite d'un prix plafond (2).

1) Quotité du prêt selon les performances énergétiques du logement :

	BBC	Non BBC
Zone A	38%	26%
Zone B1	33%	21%
Zone B2	29%	16%
Zone C	24%	14%

- **Zone A** : Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois

- **Zone B1** : les communes en bordure de l'agglomération parisienne, les agglomérations de plus de 250.000 habitants, le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la Corse ;

- **Zone B2** : les autres agglomérations de plus de 50.000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales, le reste de l'Île-de-France ;

- **Zone C** : le reste du territoire.

2) Prix plafond :

PTZ+	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156000	117000	86000	79000
2	218000	164000	120000	111000
3	265000	199000	146000	134000
4	312000	234000	172000	158000
5 et +	359000	359000	198000	182000

■ MONTANT DU PRET- LOGEMENT ANCIEN (LOGEMENT « HLM »)

1) Quotité du prêt

10% du coût de l'opération dans la limite d'un plafond

2) Prix plafond :

PTZ+	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	124000	93000	86000	79000
2	174000	130000	120000	111000
3	211000	158000	146000	134000
4	248000	186000	172000	158000
5 et +	285000	214000	198000	182000

Le montant du PTZ+ ne peut dépasser le montant des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans, nécessaires au financement.

Son montant est également diminué, à la demande de l'emprunteur, dans la limite de 50% de son montant - uniquement pour les PTZ+ remboursés en 8 ans.

■ CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Les conditions de remboursement du prêt sont fonction du revenu fiscal de référence N-2, soit le revenu fiscal de référence 2010 pour une offre de prêt émise en 2012.

Le PTZ+ est remboursé sur une durée variable selon la zone géographique et les ressources du ménage.

Un coefficient familial pondère le revenu fiscal du ménage - diviser le revenu fiscal de référence N-2 par le coefficient correspondant à la composition familiale :

1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	Plus de 5 pers.
1,0	1,4	1,7	2,0	2,3	0,3 par pers.

Les tranches de revenus (tableaux 1 pour le neuf et 2 pour l'ancien) permettent de déterminer la durée de remboursement (tableau 3).

1) Tranches de revenus, après application du coefficient familial :

Logement neuf (1)

Tranches de revenus	Zones A	Zones B1	Zones B2	Zones C
1	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €
2	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €
3	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
4	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
5	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €
6	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €

Logement ancien (achat d'un logement « HLM » par son occupant) (2)

Tranches de revenus	Zones A	Zones B1	Zones B2	Zones C
1	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 11 500 €
2	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 13 000 €
3	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 14 000 €
4	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 15 000 €
5	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 16 500 €
6	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €

2) Durées de remboursement à partir de la tranche définie par les tableaux précédents (3)

La tranche 1 permet un différé de remboursement partiel

Durée de remboursement	Capital différé	Durée de la Période 1	Durée de la Période 2
Tranche 1	15,0%	23 ans	2 ans
Tranche 2	0,0%	23 ans	-
Tranche 3	0,0%	20 ans	-
Tranche 4	0,0%	16 ans	-
Tranche 5	0,0%	12 ans	-
Tranche 6	0,0%	8 ans	-

Pour calculer la durée de remboursement, est pris en compte le plus élevé des deux montants suivants :

- la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2, (2010 pour une offre de prêt en 2012) ;
- le coût total de l'opération divisé par dix.

LES AVANTAGES DU PRET 0%

Le prêt à 0% est un prêt complémentaire, cumulable avec tout autre prêt (sous réserve des conditions d'obtention, liées à chaque prêt : PAS, prêt conventionné, prêt bancaire, prêt épargne logement, prêt 1% Logement, prêt à caractère social...).

■ PRET 0% ET AIDE AU LOGEMENT

Lorsque l'accédant a droit à l'APL au titre d'un PAS ou d'un prêt conventionné, les mensualités du prêt à 0% seront prises en compte dans le calcul de l'APL. Le prêt à 0% n'ouvre pas droit, en tant que tel, à l'APL. Cependant, l'emprunteur peut percevoir l'APL tant qu'il supporte une charge de remboursement, même si, ayant fini d'amortir le PAS, sa charge résiduelle correspond au remboursement du prêt à 0%.

Dans les autres cas, l'accédant pourra bénéficier de l'allocation logement (sous réserve de remplir les conditions d'obtention).

Il n'y a pas de cumul possible avec une subvention de l'ANAH, sauf pour les travaux d'accessibilité au bénéfice d'un propriétaire dont l'handicap est postérieur à l'entrée dans les lieux.

■ LE PTZ+ SE CUMULE AVEC LES PRETS À TAUX ZERO DE LA VILLE DE PARIS

↳ **Le Prêt Paris Logement 0% (PPL0%)**

Ce prêt est accordé sous condition de ressources. Il est ouvert à tous les Parisiens, habitant Paris depuis au moins un an, ainsi qu'aux agents de la Ville de Paris, au personnel soignant de l'AP/HP et aux sapeurs-pompiers de la Ville de Paris (sans condition de résidence à Paris). L'achat d'un logement pour une personne handicapée peut aussi être financé grâce à ce prêt.

Le montant du prêt est de 24.200 € pour un célibataire (sans personne à charge) et 39.600 € pour tous les autres ménages.

↳ **Le Prêt Parcours Résidentiel**

Offert selon les mêmes conditions de ressources et de remboursement que le PPL0%, à ceux qui sont locataires du secteur social et achètent leur résidence principale à Paris

Montant : 36.300 € à 80.000 € selon la composition familiale,

Le PPL et le PPR sont remboursables sur 15 ans.

LA DEMANDE DU PTZ+

. Toutes les banques et tous les établissements financiers, après avoir passé une convention avec l'Etat, peuvent distribuer ce prêt. L'accédant fait sa demande directement à l'établissement de son choix.

. L'établissement de crédit **apprécie librement les garanties** nécessaires. Les établissements de crédit proposent les mêmes conditions d'assurance que pour le prêt principal qu'elles accordent. Toutefois, rien n'empêche que le prêt à 0% soit accordé par un établissement différent de celui qui accorde le prêt principal.

Aucun frais de dossier ou intérêts intercalaires n'est perçu sur le prêt à 0%. Peuvent en revanche, être perçus, les primes d'assurances décès-invalidité, perte d'emploi et incapacité de travail ainsi que les frais d'actes et de garanties.

L'ADIL 75 répond à toutes vos questions sur le logement sur rendez-vous :
Pour prendre rendez-vous au Siège - 46 bis, boulevard Edgar Quinet 75014 PARIS
ou dans chacune des mairies d'arrondissement
ainsi que pour obtenir tout renseignement téléphonique :
un seul numéro d'appel : 01 42 79 50 50
Sur Internet : adil75.org - Toute l'information en direct
contact@adil75.org pour vos questions